

Exposé

Wohnung in Hilden

**Für Single und Paare: Exklusives 3-Zi-Refugium im
Servatiushof am Itterbach – Warm "All Inclusive"**



Objekt-Nr. OM-435339

Wohnung

Vermietung: **1.180 € + NK**

Ansprechpartner:
Dr Karl-W. Kirberg

Elberfelder Str 44
40724 Hilden
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1600	Mietsicherheit	3.540 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	15.04.2026
Wohnfläche	80,00 m²	Zustand	saniert
Nutzfläche	2,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	135 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	125 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen Sie dort, wo Hilden seinen Ursprung hat. Im 1. Obergeschoss dieses denkmalgeschützten Fachwerkhauses (16. Jh.) bieten wir drei lichtdurchflutete Zimmer und ein privates Badezimmer an. Über einen gemeinsamen Flur gelangen Sie in das Herzstück des Hauses im Erdgeschoss: Eine gemeinschaftlich genutzte Gourmet-Küche mit Miele- und Liebherr-Geräten sowie ein helles Esszimmer mit Blick auf den Itterbach.

Ihre Vorteile im Überblick:

Privatsphäre: Drei abgeschlossene Zimmer im 1. OG zur exklusiven Nutzung.

Kulinarik: Mitbenutzung der High-End-Küche (Induktion,...) und des Esszimmers.

Natur pur: Großer Garten mit direktem Zugang an das Ufer des Itterbachs.

Effizienz: Behagliche Wärme durch modernste Luft-Wasser-Wärmepumpe bei niedrigen Energiekosten.

Lage: 450 m zur City, 300 m zum Bus – zentral und dennoch absolut ruhig zum Bach gelegen.

Konditionen:

Die Vermietung erfolgt als "Wohnen auf Zeit" oder langfristiges Coliving-Modell. Die Pauschalmiete deckt alle Kosten (Heizung, Strom, Highspeed-Internet) ab.

Warmmiete: 1.430,00 € (All-inclusive)

Ausstattung

Das historische Fachwerkgebäude ist weitgehend im Ursprung erhalten und gepflegt. Die mit einer anderen Einzelperson genutzte Wohnküche ist mit Echtholzmöbeln und neuen Miele- und Liebherrgeräten ausgestattet. Ebenfalls steht gemeinsam eine Mielewaschmaschine und ein Miele Trockner zur Verfügung. Ein Fahrrad kann im Eingangsbereich - der früheren Futterternte - abgestellt werden.

Der innenliegende Bauerngarten mit überdachtem Freisitz, kleinem Rondell mit grossem Landhausschirm steht zur Mitbenutzung zur Verfügung. Vom Garten aus kann man dem Dahinfließen der am Grundstück angrenzenden Itter lauschen und einen Blick dorthin durch die Türbogenöffnung der noch aus Ziegelsteinen errichteten und schützenden Gartenmauer werfen.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Wohnen auf geschichtsträchtigem Grund an der Elberfelder Straße 44

Die Historie: Wurzeln im 16. Jahrhundert

Dieses Fachwerkhaus ist weit mehr als ein Denkmal – es ist ein Zeuge der Hildener Stadtgeschichte. Es wurde auf den massiven Grundmauern des ursprünglichen Servatiushofes errichtet, dessen Ursprünge bis ins 16. Jahrhundert zurückreichen.

Der Servatiushof: Namensgeber war der Heilige Servatius. Solche Höfe waren im alten Hilden oft Keimzellen der landwirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung.

Architektur: Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Die Kombination aus historischem Eichenfachwerk und den Bruchsteinfundamenten des Vorgängerbaus verleiht den Räumen ein unvergleichliches Raumklima und eine besondere Aura der Beständigkeit.

Die Lage: Zwischen Urbanität und Natur

Die Adresse Elberfelder Straße 44 markiert den Übergang vom pulsierenden Stadtleben zur grünen Lunge Hildens.

City-Anbindung: Nur ca. 450 Meter Fußweg trennen Sie vom Kirchplatz am Anfang der Fußgängerzone im Verlauf bis zum Alten Markt und dem Stadtpark.

Das Itterbach-Ufer: Während das Haus zur Vorderseite urban mit pulsierendem Geschäftsleben eingebunden ist, öffnet es sich nach hinten zum Itterbach. Das beruhigende Fließen des Wassers und der private Garten bieten einen Rückzugsort, der in dieser zentralen Lage eine Seltenheit darstellt.

Die Technik: Nachhaltigkeit trifft Tradition

Ein historisches Haus mit der Energiebilanz der Zukunft. Wir haben das Gebäude behutsam, aber konsequent modernisiert:

Luft-Wasser-Wärmepumpe: Das Haus wird CO₂-arm und hocheffizient beheizt. Sie wohnen in einem Denkmal, ohne die energetischen Nachteile eines Altbaus. Wärme-Strom von der Sonne aus eigener PV-Anlage!

Miele-Exzellenz: Die Ausstattung der gemeinschaftlichen Bereiche folgt dem Prinzip „Immer besser“. Miele- und Liebherr-Geräte garantieren Zuverlässigkeit und Bedienkomfort auf höchstem Niveau.

Elektromobilität: Stellplatz mit Wallbox, Sie laden Ihr Auto wann Sie möchten... eine PV-Anlage ist vorhanden. Doppelstellplatz hintereinander 80,00€/mt. wird separat angeboten.

Haustiere sind leider nicht möglich.

Von zukünftigen Mietern wird eine positive Schufaauskunft erwartet. Ebenfalls die Vorlage des vollständig ausgefüllten Mieterfragebogens.

Lage

Gerne können Sie sich das Objekt vorab von aussen ansehen.

*** Das Anwesen befindet sich nahe der Itter, in Lauflage zur belebten Innenstadt - ca 300 m zur pulsierenden Fußgängerzone - wo sich beliebte Strassencafes und Restaurants mit individuellen Geschäften, Shops und Läden abwechseln.

Der erholsame Stadtwald mit dem erfrischendem Waldfreibad, natürlichen Teichen und lauschigem Terrassenrestaurant ist ebenfalls in Lauflage zu erreichen.

Ebenfalls grenzt das Anwesen an die benachbarte historische Gottschalks Mühle an. Die über Hilden hinaus bekannte "Sportmühle" mit den guten Sport- und Wellnessangeboten liegt dazu in direkter Nachbarschaft

Es liegt verkehrsgünstig mit kurzen Wegen zum ABK Hilden. Man ist rasch in Düsseldorf, Wuppertal, Leverkusen/Köln und Ratingen/Essen, Flughafen Düsseldorf. Bushaltestellen befinden sich ca 300 m nah in Lauflage. S-Bahn.

Überzeugen Sie sich selbst.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Dusche

Exposé - Galerie



Zugang zum Garten

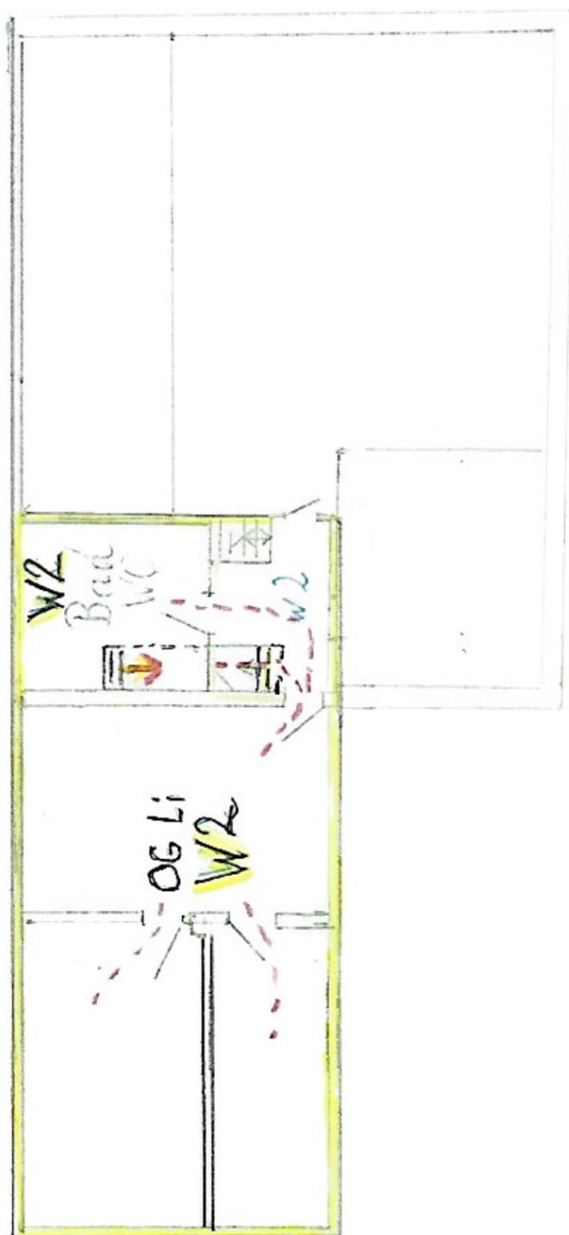


Garten

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

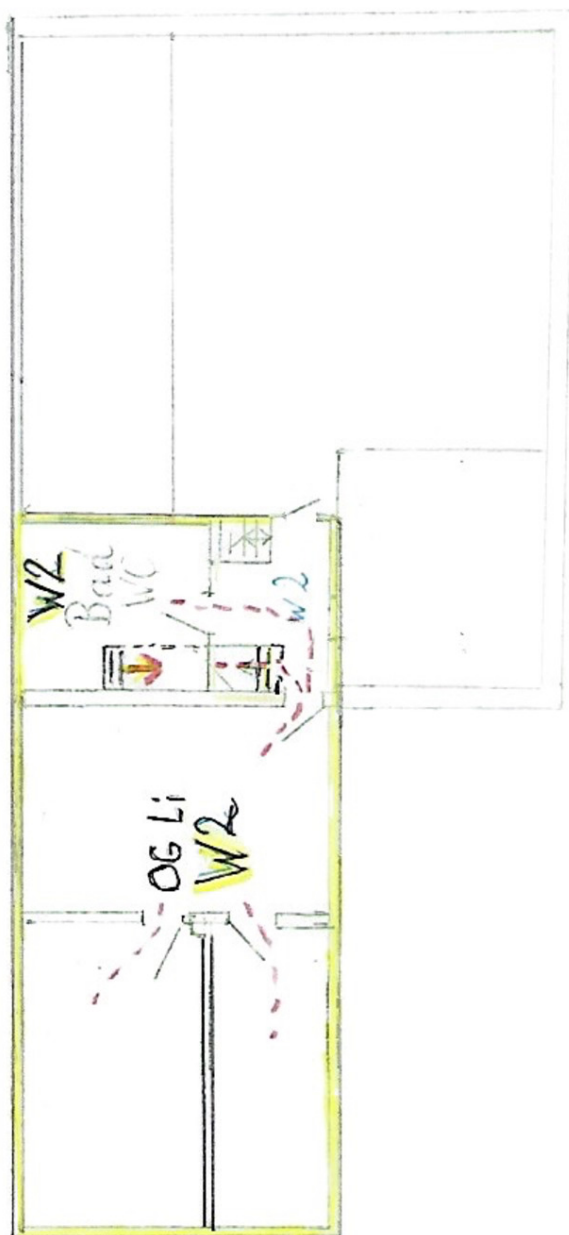


OG

zum Anbau FWH (G-Li)

Anbau 1 (Teil II von II)

Exposé - Grundrisse



OG

1700 FWH (G-L)

Einlage 1 (Teil II von II)